

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. EMILIA GRASSI

ASTE GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 123/2023

Promossa da: [REDACTED]

Credito ceduto: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Esperto stimatore: Geom. Turini Luca

Data incarico: 04/08/2023

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL BENE

Diritti reali:

[REDACTED]
[REDACTED] entrambi proprietari per la quota di ½ ciascuno di immobile in Livorno, Via Fagioli n. 23 - censito al C.F. di Livorno al Foglio 95, Particella 1086, Sub. 608 (abitazione).

Continuità trascrizioni:

Immobili in Comune di Livorno, Via Fagioli n. 23 (Fg. 95 – Particella 1086 – Sub. 608).

Attuali intestatari sono i Sigg. [REDACTED] sono divenuti proprietari a seguito di atto di compravendita dal Sig. [REDACTED] - repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED], notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al n. [REDACTED] in data [REDACTED]

Precedente intestatario era il Sig. [REDACTED] pervenuto per la quota di intera proprietà a seguito di compravendita dal Sig.ra [REDACTED] atto del notaio [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al n. [REDACTED] in data [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] pervenne proprietario per l'intera quota a seguito di compravendita del [REDACTED], atto del notaio [REDACTED] – repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al n. [REDACTED] in data [REDACTED].

Esistenza di eventuali abusi edilizi:

Al momento del sopralluogo, lo stato di fatto dell'abitazione, posta in Via Fagioli n. 23, è risultato non essere conforme alla planimetria in atti, in quanto l'unità immobiliare derivata dal frazionamento di intero appartamento, di cui alla pratica edilizia Protocollo n. 36.424 del 30/04/2008 e Variante finale n. 56.615 del 08/07/2008, risulta avere il piano terzo collegato al

quarto mediante scala interna a chiocciola e realizzazione di soppalco per tutta la dimensione del vano, anziché per circa la metà, come consentito nel Regolamento Edilizio vigente.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'appartamento è quella presentata in data 21/07/2008, che non risulta essere conforme alla situazione attuale in quanto è stato disegnato disimpegno nel soggiorno che però non è stato realizzato ed inoltre il soppalco risulta riportato correttamente per metà superficie della stanza ma in realtà è stato realizzato per tutta la dimensione della stessa.

Cause ostative alla vendita:

Non risultano cause ostative alla vendita.

Valore immobile:

Lotto	Indirizzo	Valore mercato	Valore base d'asta	Quota possesso
UNO	Via Fagioli, 23 - Livorno	€. 116.000,00	€. 101.000,00	██████████ per la quota di ½; ██████████ per la quota di ½.

Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

1) Trattasi di appartamento, per civile abitazione posto in Livorno, Via Fagioli n. 23 al piano terzo e quarto, composto di ingresso, due vani, di cui uno con angolo cottura, con soppalco praticabile ma non abitabile e raggiungibile mediante scala a chiocciola interna. Il soppalco è attualmente adibito a camera da letto.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati al Foglio **95**, Mappale **1086**, Sub. **608**, Cat. **A/3**, Classe **6°**, Consistenza **3,5** vani, Superficie **59** mq. e Rendita Catastale €. **370,56**.

Aspetti giuridici:

L'appartamento posto in Comune di Livorno, Via Fagioli n. 23 risulta essere libero, a disposizione dagli esecutati.

Regime fiscale di vendita:

Il trasferimento del bene non è assoggettato ad aliquota IVA, ma ad imposta di registro.

Agevolazioni fiscali prima casa

Trattandosi di abitazione non di lusso, il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Diritto di prelazione

Nel caso in esame non sussistano i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2005.

Gravami e servitù:

Nessun gravame ne servitù.

Situazione ipotecaria:

Sui beni gravano n° 2 iscrizione pregiudiziale.

alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio).

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-ambientale; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.).

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima.

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanatoria ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi ne dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'identificazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella proposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale,

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10.

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno per la propria

esecutato;

- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente copia dei relativi atti;
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinare le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);
- ad utilizzare il proprio mezzo, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche;
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari a €. 500 da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

DISPONE

che l'esperto:

- invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.
- comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.
- depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis, c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza.

Avverte lo stimatore che non potrà essere concessa alcuna proroga del termine per il predetto deposito, perché incompatibile con le esigenze di celerità proprie del processo esecutivo, a meno che lo stimatore non dimostri:

- di avere compiuto con la massima tempestività tutte le attività a lui demandate;
- che l'esigenza della proroga è sorta per ragioni a lui non imputabili.

In caso di rigetto dell'istanza di proroga, il giudice riferirà al Presidente del Tribunale a norma

dell'art. 19 disp. Att. cpc.

Il termine per il deposito della perizia è prorogabile solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.

- fornisca alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.
- inserisca nella prima pagina dell'elaborato un PROSPETTO RIASSUNTIVO contenente i seguenti dati:

1. descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali;
2. valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti;
3. stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato abusivamente o con titolo non opponibile, occupato con titolo opponibile - specificare)
4. esistenza di eventuali abusi edilizi;
5. continuità trascrizioni secondo il seguente schema:

Bene n.

- Attuale intestatario TIZIO che ha acquistato in data mediante (indicare il modo di acquisto del diritto) da CAIO
- Precedente intestatario CAIO che ha acquistato in data mediante (indicare il modo di acquisto del diritto) da SEMPRONIO

e così via fino ad un acquisto avvenuto oltre venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento

Dovrà essere specificato anche se gli intestatari del bene sono coniugati in comunione legale dei beni.

E' possibile utilizzare lo schema (bile utilizzare lo schema (formato excel pubblicato sul sito del Tribunale

6. cause ostative alla vendita;

AVVERTE

l'esperto stimatore che:

- Saranno concesse proroghe solo in casi eccezionali opportunamente documentati.
- Il mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito saranno considerati grave inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la revoca dell'incarico, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi.
- Al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere la liquidazione della notula come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Livorno (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), con l'avvertenza che la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti gli incombeni richiesti con il presente quesito.
- L'udienza è fissata per il giorno **18/04/2024** alle ore **10.40**.

7
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

Visto l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno, ed effettuato il sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue.

Sommario

- A) descrizione del bene;
- B) descrizione catastale;
- C) descrizione urbanistico-edilizia;
- D) disponibilità di beni;
- E) elenco atti presso la Conservatoria dei RR.II.;
- F) giudizio e calcolo di stima;
- G) riepilogo valore lotti;
- H) conclusione.

LOTTO UNO

Appartamento per abitazione, ubicato in Comune di Livorno, Via Fagioli n. 23 al piano terzo e quarto, censito al Foglio 95, Particella 1086, Sub. 608 (abitazione).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di fabbricato ubicato in Via Fagioli n. 23, collocato in zona centrale del Comune, al piano terzo e quarto del fabbricato di cui fa parte, con affaccio sulla pubblica via, sulla destra e davanti per chi guarda la facciata. L'appartamento ha accesso dalle scale condominiali tramite un piccolo disimpegno a comune con l'unità immobiliare confinante e derivante dal frazionamento dell'originaria abitazione. Esso è composto di ingresso, due vani, di cui uno con angolo cottura, con soppalco praticabile ma non abitabile e raggiungibile mediante scala a chiocciola interna. Il soppalco è attualmente adibito a camera da letto.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati al Foglio **95**, Mappale **1086**, Sub. **608**, Cat. **A/3**, Classe **6°**, Consistenza **3,5** vani, Superficie 59 mq. e Rendita Catastale **€ 370,56**.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in muratura ordinaria, con solai in latero-cemento e copertura in laterizio a padiglione.

Al fabbricato si accede dalla via pubblica mediante portone in alluminio e vetri, che permette l'accesso al vano scala. Si segnala la presenza di impianto citofonico, mentre è assente l'impianto di ascensore.

L'immobile è composto di cinque piani fuori terra, con n. 1 fondo a magazzino e n. 4 appartamenti al piano terra, n. 2 appartamenti al piano primo e al piano secondo, n. 3 appartamenti al piano terzo e quarto e n. 3 locali soffitta al piano quarto.

La facciata principale lineare liscia, intonacata e tinteggiata, risulta caratterizzata da portale per magazzino e porta per accesso al fabbricato al piano terra e da finestre con cornici di cemento, dal piano primo al piano terzo e con infissi di legno e vetro, protette da persiane ad ante anch'esse in legno. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio si può definire normale.

Le rifiniture dell'appartamento, in buono stato conservativo, risultano essere del seguente tenore:

- intonaci di tipo civile per pareti e soffitti;
- rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle in ceramica;
- pavimentazione in piastrelle in monocottura e battiscopa in marmo;
- porte interne in legno;
- infissi in legno e vetro semplice con persiane ad ante in legno;
- articoli igienico sanitari comprendente i pezzi di uso comune;
- impianti sottotraccia: idrico, elettrico, telefono;
- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a combustione e corpi scaldanti in alluminio.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 05 ottobre 2023, il bene risultava essere libero e a

disposizione degli esecutati, Sigg. [REDACTED]. Non vi sono atti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate di Livorno.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- l'abitazione sviluppa una superficie utile di mq. 45,43 circa e superficie complessiva lorda, comprensiva delle murature, di circa mq. 55,00;
- il locale soppalco al piano quarto ha superficie di mq. 13,80 circa;

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati dell'elaborato grafico (**Planimetrie**) e di rilievo fotografico (**Fotografie**).

B) DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento individuato al Foglio **95**, Mappale **1086**, Sub. **608**, Cat. **A/3**, Classe **6°**, Consistenza **3,5** vani, Superficie 59 mq. e Rendita Catastale **€. 370,56**.

Originariamente l'unità immobiliare era censita al Foglio 95, Mappale 1086, Sub. 8 e con variazione – Prot. N. LI0097324 del 21/07/2008, assumeva il Sub. 608.

La planimetria catastale dell'appartamento è quella presentata in data 21/07/2008, che risulta non essere conforme alla situazione attuale in quanto è stato disegnato disimpegno nel soggiorno che però non è stato realizzato ed inoltre il soppalco risulta riportato correttamente per metà superficie della stanza ma in realtà è stato realizzato per tutta la dimensione della stessa.

C) DESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

C.1) Inquadramento Urbanistico Edilizio

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta essere individuato all'interno del Piano Strutturale Comune Livorno nel Sistema Funzionale delle centralità insediativo (art. 18), con Sottosistema 4-B Insediativo centrale (art. 20), aree di impianto storico centrale (art. 11) con gruppo edifici n. 3 con valore di immagine storico-ambientale.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, da accertamenti effettuati presso il Comune di Livorno, risulta che l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al 1901 e ad esso era stato attribuito il numero civico 3, fino al 29/04/1955, quando al fabbricato è stato attribuito l'attuale civico 23.

L'immobile è stato successivamente oggetto delle seguenti richieste di pratiche edilizie:

- Pratica edilizia Prot. n. 36424 del 30/04/2008 per frazionamento dell'originario appartamento in due unità immobiliari distinte;
- Pratica edilizia Prot. n. 56615 del 08/07/2008 per Variante Finale;
- Pratica edilizia Prot. n. 67670 del 18/08/2008 per Attestazione di Abitabilità.

Per quanto concerne la pratica per Variante Finale non è stato possibile verificarne la rispondenza in quanto non è stata reperita tra gli atti comunali, come da dichiarazione rilasciata dallo stesso Ufficio Sportello Unico dell'Edilizia, che si allega alla presente (**Dichiarazione di irreperibilità pratica edilizia**).

C.2) Abusi edilizi

Al momento del sopralluogo lo stato di fatto dell'unità immobiliare è risultato essere non conforme alla planimetria in atti, in quanto, nell'anno 2008, periodo dell'esecuzione dei lavori di frazionamento e ristrutturazione, sono state realizzate le seguenti irregolarità:

Come riferitomi dall'attuale proprietario, quando l'appartamento è stato acquistato nell'anno 2008 le suddette irregolarità erano già state realizzate, infatti durante i lavori di ristrutturazione edilizia per il frazionamento dell'originario appartamento in due unità distinte, è stato costruito il soppalco sopra la cottura, della stessa superficie della stanza, anziché del 50% della superficie utile del locale su cui si affaccia, come espresso al punto 33 del Regolamento Edilizio del Comune di Livorno, pertanto tale opera risulta non conforme.

Inoltre sempre in fase dei lavori di ristrutturazione non sono state realizzate le pareti che costituivano il disimpegno tra la camera ed il locale cottura.

A seguito di richiesta di accesso degli atti amministrativi all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, ho potuto verificare solamente la conformità della pratica iniziale relativa al frazionamento, mentre come già specificato in precedenza non ho potuto riscontrare la Variante Finale di cui al Prot. n. 56.615/2008 in quanto non reperita dallo Sportello Unico dell'Edilizia.

Tali difformità sono verificabili dalla planimetria catastale, presentata ad ultimazione lavori, nella quale sono riportate le pareti del disimpegno ed il soppalco, giustamente disegnato per metà della stanza, mentre nell'altra metà è stata posta la dicitura "vuoto", che sta ad indicare il doppio volume.

Al fine di poter regolarizzare l'immobile, non essendo consentito nel Regolamento Edilizio del Comune di Livorno poter realizzare soppalchi della stessa dimensione della stanza, ma di superficie pari alla metà, risulterà necessario quindi procedere allo smontaggio della parte eccedente dello stesso soppalco, eliminando longarine in ferro e tavolato in legno, per una lunghezza di ml. 2,20 e superficie di mq. 8,70 circa. Per tali opere si prevede una spesa di €. 1.000,00.

Si rende inoltre necessaria la costruzione di parete, anche in cartongesso per il disimpegno, della superficie di mq. 8,4 circa. Per tali lavori si prevede una spesa di €. 500,00.

C.3) Possibilità di dividere il bene

Trattasi di bene che risulta totalmente di proprietà dell'esecutato, pertanto non viene valutata la possibilità di poterlo dividere, date le esigue dimensioni, già derivanti da precedente frazionamento.

C.4) Regime fiscale di vendita

La parte proprietaria non è impresa costruttrice, ne soggetto con partita iva, pertanto per tale condizione, il trasferimento del bene non è assoggettato ad aliquota IVA, ma ad imposta di registro.

C.5) Agevolazioni fiscali prima casa

Trattasi di abitazione, non di lusso, la cui categoria catastale ricade tra quelle per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

C.6) Diritto di prelazione

Nel caso in esame non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2005.

D) DISPONIBILITA' DEI BENI

D.1) Situazione di possesso

Il Sigg. [REDACTED] sono i proprietari per la quota di ½ ciascuno, dell'unità immobiliare ubicata in Livorno, Via Fagioli n. 23, pervenuta a seguito di compravendita del Sig. [REDACTED], atto del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al n. [REDACTED] il [REDACTED].

Precedente intestatario era il Sig. [REDACTED], pervenuto per la quota di intera proprietà a seguito di compravendita dal Sig.ra [REDACTED], atto del notaio [REDACTED] – repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al n. [REDACTED] in data [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED] erverenne proprietario per l'intera quota a seguito di compravendita del [REDACTED] atto del notaio [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al n. [REDACTED] in data [REDACTED].

Confini: pubblica via, vano scale, propr. [REDACTED], propr. [REDACTED], salvo altri e più precisi confini.

La vendita dell'unità immobiliare è soggetta alla Disciplina di cui all'art. 6 del D.Lgs n. 92/2005, e successive modifiche, pertanto risulterà necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica.

D.2) Situazione condominiale

Al fine di quantificare gli oneri condominiali eventualmente a carico del futuro aggiudicatario del bene, il sottoscritto ha richiesto all'amministratore del condominio, Studio Italdomus di Massimiliano Pagliai, l'ammontare delle spese condominiali scadute e non pagate e l'eventuale esistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate.

L'amministratore ha risposto inviando mail in data 07/02/2024 allegando le schede contabili relativa alle spese condominiali sino al 31/12/2023 e spese condominiali dal 01/01/2024 dei Sigg. [REDACTED].

ubicazione prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri.

Il sottoscritto procederà alla valutazione comparando il bene stesso con altri delle medesime appetibilità e similari per *caratteristiche estrinseche*, quali l'ubicazione, i collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, ecc. e *caratteristiche intrinseche* come la tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità degli ambienti, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, ecc.. Per la determinazione dell'unità di superficie, la scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, per cui gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma verranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa.

I futuri aggiudicatari, infatti, non potranno prendere visione diretta dei beni in esame e saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare.

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile a quelli in oggetto posti, invece, sul libero mercato.

Dal lato commerciale l'immobile in oggetto è da considerarsi di buon interesse per il mercato immobiliare, considerato che si tratta di appartamenti facenti parte di edificio in complesso residenziale, posto in zona centrale della città di Livorno, dove sono presenti servizi ed infrastrutture di quartiere, come gli stessi collegamenti con le altre zone del centro cittadino mediante i mezzi pubblici di trasporto, con elevata presenza di traffico veicolare.

Per la determinazione dell'unità di superficie, lo scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.

La superficie dei locali principali e delle relative pertinenze è stata opportunamente ragguagliata come di seguito riportato:

destinazione	superficie	coeff.	superf. ragguagliata
abitazione al piano terzo	55,00 mq.	1,00	55,00 mq.
locale soppalco al piano quarto	13,80 mq.	1,00	13,80 mq.
			68,80 mq.

2) Valore a base d'asta

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze e delle tempistiche dovute alla procedura di aggiudicazione prima e di presa in possesso dopo oltre alle spese per ripristinare le difformità precedentemente descritte.

Lo scrivente considererà il bene in esame libero nel suo essere e la futura vendita non è soggetta ad IVA.

Scelta del criterio di stima e determinazione del prezzo

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame sottolineando che nell'ultimo quinquennio il mercato immobiliare cittadino ha registrato notevoli variazioni dei valori. Ho pertanto ritenuto opportuno ricavare tale valori nei seguenti modi:

a) Stima per Via Analitica o capitalizzazione

Attraverso la capitalizzazione del bene fondiario, calcolato alla luce della vigente normativa fitti liberi o convenzionati all'attualità.

b) Stima per Via Sintetica

Seguendo la stima per coefficiente di merito, sulla base dei prezzi medi correnti nella zona da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto della diversa ubicazione e panoramicità, del differente tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

A) Stima per Via Analitica

Il procedimento per stima analitica consiste in tre fasi:

- determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare (Bf);
- scelta del saggio di interesse (r) e risoluzione della formula Bf / r ;
- eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

a) Determinazione del Beneficio fondiario (Bf)

Il Beneficio fondiario è determinato tra la differenza tra il Reddito lordo e le spese.

Il reddito lordo (RI) è determinato basandosi sulla redditività media dei fitti della zona. Considerate le caratteristiche dell'immobile in relazione ai canoni di affitto per immobili destinati ad abitazioni, tenuto conto che il canone risulta compreso tra 7,0 e 10,0 €/mq., si può assumere un canone di affitto di €/mq. 7,50, pertanto visto che la superficie utile di mq. 68, risulta che, alla data odierna, il bene oggetto di stima può essere offerto sul mercato delle locazioni ad un canone mensile di €. 510,00 e da cui risulta un reddito annuo lordo di €. 6.120,00.

Dovremo quindi prendere in considerazione le spese da detrarre, che sono appresso specificate:

- Spese di manutenzione: 3,5 % (dato medio statistico compreso tra 3,5% al 6,0%);
- Improduttività: 3,0 % (perdite per sfritto, inesigibilità e ritardato pagamento);
- Spese di assicurazione: 2,0 %;
- Spese per imposte e interessi per anticipazioni: 25 %.

Tali spese ammontano alla percentuale del 33,5 % del reddito lordo, avremo quindi:

$$€. 6.120,00 \times 0,335 = €. 2.050,20$$

Il Beneficio fondiario è determinato dalla differenza del Reddito lordo detratto delle spese

$$Bf = €. (6.120,00 - 2.050,20) = €. 4.069,80 \text{ arrotondato } €. 4.070,00$$

b) Scelta del saggio e determinazione della capitalizzazione

Per investimenti sui beni immobili il saggio di capitalizzazione (saggio che rappresenta la fruttuosità media del bene considerato) mediamente oscilla per centri urbani di media dimensione, dal 1,5% al 5,5%.

Si assumerà quindi un saggio di capitalizzazione medio (R_m), calcolato tra la media dei due valori:

$$R_m = (1,5 + 5,5)/2 = 3,5 \%$$

Il probabile valore di mercato del bene immobiliare viene determinato applicando la seguente formula:

$$V = Bf / R \quad \text{da cui avremo:}$$

$$\text{Valore} = €. 4.070,00 / 3,50 \% = €. 116.285,71$$

Valore arrotondato = €. 116.000,00

Rappresenta il valore di mercato secondo la Stima Analitica.

B) Stima per Via Sintetica e coefficienti di merito

Per la ricerca del più probabile valore di mercato vengono presi a confronto comparabili relativi a compravendite di beni immobiliari aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, avvenute negli ultimi 12 mesi; dati relativi ad annunci immobiliari di appartamenti per abitazione posti in vendita al momento della redazione della presente perizia, nonché i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2023, riguardanti la microzona di riferimento.

Dal lato commerciale il bene è da considerarsi di sufficiente interesse per il mercato immobiliare, in quanto ubicato in una zona centrale della città di Livorno, caratterizzata principalmente da immobili ad uso residenziale e commerciale al dettaglio e ben fornita di tutti i servizi.

Ottimi sono i collegamenti con il centro abitato di Livorno, mentre sono scarse le possibilità di parcheggio.

La zona in esame ha risentito particolarmente della crisi immobiliare degli ultimi anni, con conseguenze tangibili sia dal numero di compravendite effettuate, che sui relativi prezzi di cessione.

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte, comparando il bene in oggetto con altri simili per zona, vetustà, ecc., e considerando che l'immobile è stato costruito antecedente al 1901 ma che l'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione e pertanto in buone condizioni di manutenzione, appare congruo attribuire all'appartamento un valore medio pari a 1.650,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è mq. 68,80.

- Superficie commerciale dell'appartamento di mq. 68,80 valutabile con prezzo di €. 1.650,00 al mq. per un valore complessivo di €. 113.520,00

Valore arrotondato = € 114.000,00

C) Stima Sintetica del costo produzione con applicazione dei coeff. di merito

Costo dell'area	mq. 55	x €/mq. 110,00	= €.	6.050,00
Costo costruzione dell'unità				
(55x2,72+22,50x(2,72+1,08))/2 =	mc. 192	x €/mc. 350,00	= €.	67.200,00
Oneri Urbanizzazione	mc. 192	x €/mc. 66,212	= €.	12.712,70
	mc. 192	x €/mc. 23,480	= €.	4.508,16
Contributo costo costruzione	mq. 69	x €/mq. 292,01 x 10%	= €.	2.014,87

Totale = € 92.485,73

Spese tecniche e generali	20 %	= €.	18.497,15
Spese di commercializzazione	2 %	= €.	1.849,71
Profitto atteso	25 %	= €.	23.121,43

Totale valore commerciale = € 135.954,03

Da cui risulta un prezzo al mq. di €. 1.970,35 determinato dal rapporto tra il valore commerciale e la superficie:

€. 135.954,03 : 69 = 1.970,35 €/mq. che arrotondiamo a € 2.000,00.

In considerazione che si tratta di un immobile non di nuova costruzione verrà applicato un coefficiente di decurtazione pari al 15%, tenendo conto della posizione, grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, caratteristiche costruttive e qualitative ed epoca della costruzione e grado di vetustà del bene.

€/mq. 2.150,00 x 0,85 = €/mq. 1.700,00 da cui avremo

Valore immobile = mq. 68,80 x €/mq. 1.700,00 = € 116.960,00

Valore arrotondato = € 117.000,00

D) Riepilogo delle valutazioni e media dei valori

I valori determinati differiscono fra loro del 2,7% (<10%) e pertanto si possono intendere verificati.

Mediando i valori stimati dei tre procedimenti, possiamo ottenere il Valore di mercato del bene oggetto della presente perizia:

€. (116.000,00 + 114.000,00 + 117.000,00) : 3 = €. 115.666,67

VALORE DEL BENE

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo di €. **116.000,00**.

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato, dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha tempi e modi tali da modificare in maniera anche sensibile il valore del bene vendibile;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene stesso, che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto a lui dovuto), che all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con conseguenti aumenti di spese;
- la difficoltà di poter regolarizzare eventuali difformità riscontrate.

Tenendo conto che si tratta di stima per base d'asta giudiziaria sarà possibile incontrare alcune difficoltà per accedere al bene e quindi anche i tempi per l'effettiva presa di possesso del bene stesso potranno risultare eccessivi, pertanto si ritiene dovere effettuare un abbattimento di circa il 10% sul totale, determinando così un valore d'asta pari a €. **104.400,00**.

Per tale immobile non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex. Art. 9 Dlgs n. 122/2005.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli attuali proprietari sono soggetti "privati".

Per quanto sopra esposto, nella determinazione del prezzo si terrà conto anche delle spese da sostenere, da parte dell'aggiudicatario, riguardanti le spese condominiali insolute.

Avremo pertanto:

- Valore di mercato	€.	116.000,00
- Valore ridotto per base d'asta	€.	104.400,00
- Spese tecniche e regol. urbanistica	€.	1.500,00
- Spese insoluti condominiali	€.	2.278,84
<hr/>		
- Valore dell'immobile	€.	100.621,16

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il bene assume il valore complessivo arrotondato pari a **€. 101.000,00** (euro centounomila/00).

G) RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI STIMATI

lotto	descrizione	indirizzo	importo
UNO	Appartamento per abitazione piano terzo-quarto	Via Fagioli, 23 - Livorno	€. 101.000,00

H) CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di diciannove pagine e con allegata documentazione fotografica e planimetrie, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e la deposita in cancelleria, congiuntamente ai fascicoli di causa.

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Luca Turini)



Livorno, li 04.03.2024

Allegati:

- planimetrie;
- fotografie;
- dichiarazione di irreperibilità pratica edilizia;
- spese condominiali.